

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

- מתן תוקף -

הפקדה

תכנית מפורטת מס' 192/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מפורטת מס' 52/14

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אמר בשלחן לפתרון תכנון המסן, לקרי והאבניה
ביהודה والسامرة (رقم 118) 5722 - 1971

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 192/1
مشروع رقم

**בית עלמין אזורי
נחל רבה**

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 13/18 בתאריך 18/12/18
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدبر الدائرة
מנהל הלשכה
المركزية للتخطيط والبناء
י"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيسي مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והגטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מגיש התכנית: לשכת התכנון המרכזית לאזור יהודה ושומרון

עורך התכנית: אדריכל דניאל סלם (מס' רישיון: 11675740)
פול: 054-2618684, פקס: 02-5798168
כתובת: רח' רימון 523, מעלה מכמש

תאריך: 24.6.2018

המנהל האזרחי לאזור יהודה וש
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אמר בשלחן לפתרון תכנון המסן, לקרי והאבניה
ביהודה والسامرة (رقم 118) 5722 - 1971
נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 192/1
مشروع رقم
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 3/18 בתאריך 12/2/18
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدبر الدائرة
מנהל הלשכה
المركزية للتخطيط والبناء
י"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيسي مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

תוכן העניינים:מס' עמוד:

	<u>הפרק:</u>
3 נתוני התכנית	<u>פרק א'</u>
4 הגדרות	<u>פרק ב'</u>
6..... טבלת השטחים הכלולים בתכנית	<u>פרק ג'</u>
7..... רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	<u>פרק ד'</u>
10..... תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	<u>פרק ה'</u>
15..... פיתוח, נטיעות וקירות גבול	<u>פרק ו'</u>
17..... תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	<u>פרק ז'</u>
19 מרכיבי בטחון	<u>פרק ח'</u>
20 שונות	<u>פרק ט'</u>
22 חתימות והצהרת המתכנן	<u>פרק י'</u>

פרק א' - נתוני התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 192/1 לבית עלמין אזורי נחל רבה, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית מפורטת מס' 52/14.
2. **מקום התכנית:** אזור נחל רבה (סמוך לשער השומרון ולמחצבת הנסון בנחל רבה) - קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 201305-199835
קווי רוחב: 667980-667250
גוש פיסקאלי מס' 4
חלק ממאוקעות: חלת אבו-זיתונה, וד אם-נג'אטאת, מרג' אל-קאכה, אז זרד, חלת חמד, חליל אל-כזברה, אל-קסטל, רחלת אל-וואווית, אל-וד אל-קיבלי, אל-ווג'יה אל-גרבי, מרג' אל-טבקה, חלת חוביזה, חלאיל זוואנה, אל-קריאנה, באדמות הכפר זאויה.
3. **גבול התכנית:** כמתוחם בתשריט התכנית בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 22 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1:2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הנספח מנחה חלקית, כלומר מחייב למפורט כדלהלן בלבד:
1. קווי הבניין וקו איסור הבניה הצבאי.
2. שלביות ביצוע ופיתוח התכנית.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 243.069 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון.
8. **מגיש התכנית:** לשכת התכנון המרכזית לאזור יהודה ושומרון.
9. **עורך התכנית:** אדריכל דניאל סלם (מס' רישיון: 11675740)
פל': 054-2618684, פקס: 02-5798168.
כתובת: רח' רימון 523, מעלה מכמש.
10. **מטרות התכנית:** 1. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי לבית קברות, שטחים פתוחים, דרך ו/או טיפול נופי ודרכים.
2. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.
3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
4. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15 ומשנה את תכנית מפורטת מס' 52/14.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מספר 192/1 לבית עלמין אזורי נחל רבה כולל תשריט, נספח בינוי נספח תנועה וחניה והוראות.
2. **הוועדה:** וועדת המשנה לתכנון ולרישוי שליד מועצת התכנון העליונה או כל מי שהוועדה העבירה אליו מסמכיותיה בכתב כולן או מקצתן בכל הקשור לתכנית מפורטת מס' 192/1 זו.
3. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966, כפי שתוקן בתחיקת הביטחון, לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) התשל"א-1971, וכל חקיקת המשנה מכוחו.
4. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה, לפי העניין.
5. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים/חלקות הקברים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה, מבני תפעול/תחזוקה ותכלול נספח נופי שיוכן על-ידי אדריכל/מתכנן נוף. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
- התכנית תוכן על-ידי הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון והיא תוגש לאישור מועצת התכנון העליונה. אישור התכנית על-ידי מועצת התכנון העליונה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
8. **קו בניין:** קו לאורך הזיג המגרש-או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
12. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לא כולל מרתף.
13. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.
14. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, ולמעט מרתפים/פרגולות/סככות ומצלולים כהגדרתם בתכנית זו ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

16. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
17. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. **פרגולה:** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
19. **סככות ומיצולים:** מבנים ללא קירות ו/או בעלי קירות מבניה קלה בלבד, שתקרתם מיועדת ליצור הצללה ו/או הגנה מפני שמש, רוח וגשם. בנייתם תותר על-פי המפורט בהוראות התכנית ושטחם אינו נכלל בשטח המותר לבנייה.
20. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
21. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
22. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
23. **חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
24. **קבורת שדה:** קבורה בה מצויים קברים במישור אופקי זה לצד זה במרחקים קבועים ובעומק הקרקע ללא קברים אחריהם מעליהם או מתחתם.
25. **קבורה רוויה:** שיטת קבורה צפופה מתוך השיטות המפורטות להלן:
- א. **כוך קבורה:** קבר המבוצע בדפנות טרסות או בחללים בהם הטמנת הנפטר נעשית מכיוון דופן הקבר הקצרה.
- ב. **קבורה בקומות:** קבורה המבוססת על כוכי קבורה, זה מעל זה, בטרסות או באולמי קבורה.
- ג. **קבורה רמה:** קבורה המבוססת על משטחי קבורת שדה במבנה קומתי.
- ד. **קבורה בשטחים מקורים:** קבורה במבנה רציף ומדורג.
- ה. **קבורה רבודה:** קבורה במספר מפלסים זה מעל זה בין אם קימת הפרדה ביניהם בקומות בנויות ובין אם קיימת הפרדה ביניהם בשכבות הקרקע.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

יהערה: השטחים ניתנים בקירוב במזידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
אחוז	דונם		
62.560	149.633	צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה	בית קברות
13.330	32.401	ירוק כהה	שטחים פתוחים
3.127	7.600	חום בהיר	דרך מאושרת
13.270	32.255	אדום	דרך מוצעת
8.714	21.180	אלכסונים אדום וירוק כהה לסירוגין	דרך ו/או טיפול נופי
100.00	243.069		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים בדונם:

שטח בדונם	מספר מגרש	אזור מיועד ל-
149.633	9	בית קברות
149.633	סה"כ	
32.401	8	שטחים פתוחים
32.401	סה"כ	
7.600	סה"כ	דרך מאושרת
32.255	סה"כ	דרך מוצעת
5.426	5	דרך ו/או טיפול נופי
5.890	6	
9.864	7	
21.180	סה"כ	
243.069		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. בית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה הוא שטח לבית קברות. בית קברות זה ייבנה ויפותח על-פי שלביות ביצוע ופיתוח מחייבת כמפורט בסעיף 5ב' בפרק ה' להוראות התכנית.

א. שימושים:

1. שטח זה מיועד לקבורה בשיטות קבורה שונות לרבות קבורת שדה וקבורה רוויה, בנוסף תותר בו הקמת בית הלוויות, בית טהרה, מבנים ורחבה להתכנסויות והספדים, בית כנסת, מבנים ייעודיים ומבני שירות לעוסקים בקבורה ולמבקרים, ביתני שמירה ואחזקה, מקומות ליצירת מצבות, פרגולות, סככות ומצלולים, שבילים ומעברים, משטחים מרוצפים, ריהוט רחוב, גינות ונטיעות, עבודות גינון וערוגות, מעבר תשתיות, חניות ודרכי גישה, משרדי מנהלה ותפעול בית הקברות, משרדי חברה קדישא ומחסנים.

בנוסף תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי ובאישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי ושלא יפריעו לשימושי בית הקברות. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם יכלל בשטח הבנייה המותר בשטח זה.

2. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

3. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

4. בית הקברות ישמש את תושבי מועצה מקומית אלקנה, מועצה מקומית אורנית ומועצה אזורית שומרון.

ב. היתרי בניה:

באזור זה יינתנו היתרי בניה על-ידי הוועדה ועל-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי מועצת התכנון העליונה.

ג. חלוקת משנה:

יותר לבצע חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש כולל לצורך הקמת חלקות ייעודיות.

ד. תכנית בינוי:

סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, חלקות הקברים, השבילים והגינות - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי מועצת התכנון העליונה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ו. שטח בניה מותר :

1. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 2,500 מ"ר במפלס אחד. למען הסר ספק, הקברים ומבני קבורה לא יכללו בשטח הבניה המותר.
2. מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא יכללו בשטח הבניה המותר.
3. מרתפים כאמור להלן בס"ק ז' לא יחשבו בשטח הבניה המותר.
4. פרגולות וסככות ומצלולים כאמור להלן בס"ק יב' לא יחשבו בשטח הבניה המותר.

ז. מרתפים :

- תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ח. קווי בניין וקו איסור בניה צבאי :

קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי, כאשר קו איסור הבניה הצבאי יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ט. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי :

1. קומה אחת בלבד ועד 8.0 מ'. על אף האמור, גובה מבני קבורה בלבד, בקבורה רוויה בלבד, לא יעלה, בכל נקודה שהיא מעבר לשלוש קומות קבורה.
2. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.
3. לא תותר בניית קומת מסד.

י. גימור חזיתות המבנים :

1. אבן נסורה או אבן טבעית מרובעת מסותתת, בטון חשוף חלק או בטקסטורה. כל חומר אחר יהיה באישור הוועדה.
2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור הוועדה.

יא. גגות המבנים :

1. ניתן לבנות גג שטוח ו/או כיפות ו/או קמרונות ו/או גגות רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
2. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות הוועדה.
3. גימור גג שטוח : במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור הוועדה.

יב. פרגולות וסככות ומצלולים :

תותר בנייתם על-פי ההנחיות הבאות :

1. תותר הקמת פרגולות וסככות ומצלולים המשמשים את האזור ואשר מיקומם, שטחם וגובהם ייקבע על-פי תכנית בינוי באישור מועצת התכנון העליונה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
2. תותר בנייתם מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח, למעט מעבר לקו איסור הבניה הצבאי כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. שטחם לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שיוקמו על-פי המצוין בסעיפים מס' 18 ו-19, לפי העניין, בפרק ב' להוראות התכנית.
3. הפרגולה והסככות ומיצלולים יבנו באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב עד כמה שניתן והכל באישור הוועדה. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות וסככות ומצלולים בתחומה. מי גשם מהפרגולה והסככות והמצלולים לא יזרמו לכיוון דרך.

4. חומרים: הפרגולות ייבנו מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קליים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד ואולם הסככות והמצלולים ייבנו מחומרים קלים בלבד והכל באישור הוועדה.
5. פרטי הפרגולות והסככות ונמצלולים יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקפם.

י.ג. נטיעות:

1. היקף וסוגי הנטיעות ייקבע לשביעות רצונה של הוועדה על-מנת שחלקות הקברים תהיינה משולבות בעבודות גינון.
2. תישמר רצועה ברוחב של 5.0 מ' לפחות בהיקף החיצוני של בית הקברות עבור נטיעות עצים, פיתוח וטיפול נופי, קיר חיצוני/קירות תומכים/מסלעות/גדרות, מעברים להולכי רגל וכלי רכב וחניות. למען הסר ספק, בתחום רצועה זו לא תותר קבורה.

י.ד. חניה:

תקן מקומות החניה יהיה לפי הנהלים והתקנים הקיימים בישראל שחלים על הייעוד בזמן הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והוועדה. כל החניה תהיה בתוך תחומי המגרש.

3. שטחים פתוחים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים. בשטחים אלה יישמרו השטחים הפתוחים וכל בניה ועבודה ומעבר תשתיות אסורים בהם, למעט הקמת מרכיבי ביטחון ועבודה הקשורה בתיקונם ובאחזקתם והכול באישור מראש של קש"צ/פקמ"ז בלבד. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ורכבי ביטחון.

4. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבעים אדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

5. דרך ו/או טיפול נופי:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אדום וירוק כהה לסירוגין הינו שטח לדרך ו/או טיפול נופי. על שטח זה יחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף מס' 4 דלעיל ("דרכים") ובנוסף יותרו כל הפעולות הכרוכות בטיפול ופיתוח נופי והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאי להפעלת בית העלמין:

הפעלת בית העלמין מותנית בהסדרת צומת הירידה ממחלף "שער השומרון" לכביש המוביל לבית העלמין, המאפשרת תנועה חופשית וגישה בכל הכיוונים באמצעות כיכר או רמזור, לפי נפחי התנועה הצפויים. התכנית להסדרת הצומת תאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.

2. תנאים למתן היתרי בניה:

2.1 תשתיות:

- ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
- חיבור למערכת סילוק השפכים האזורית ומאסף הביוב האזורי.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, מעברים/שבילים להולכי רגל, וכן מגרשי החניה ודרכי הגישה אליהם, סימון ותמרור.
 - חיבור למערכת אספקת המים.
 - חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
 - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
 - קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

2.2 ניקוז והידרולוגיה:

- הכנת נספח שיצורף לבקשה להיתר הבניה ובו יוצגו פתרונות לסילוק מי נגר, ניקוז והידרולוגיה בתחום התכנית.
- לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר אישור יועץ מים וניקוז מוסמך של המנהל האזרחי לאיו"ש או יועץ מוסמך לעניין זה שהוועדה תסמיך, לנספח כמפורט בס"ק א' לעיל.
- על הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון ועל חשבונן לבצע פתרונות לסילוק מי נגר, ניקוז והידרולוגיה על-פי ההנחיות שבנספח המאושר, ככל שיידרשו.

2.3 תכנית פיתוח:

- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

2.4 שירותי כבאות:

- על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
 - תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.

2.5 חברת החשמל:

- תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

2.6 פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

2.7 עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

2.8 איכות הסביבה:

תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. חיבור הבניין לרשת המים.
- ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ז. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- י. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יא. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

8. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.

9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

2.9 אישורים נוספים:

בסמכות הוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

3. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.

ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2' לעיל בקני"מ 1:250.

ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.

ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.

ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים וחלקות הקברים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.

ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור למערכת האזורית והכל באישור הוועדה.

י. תכניות הסדרי תנועה בקני"מ 1:500 (בצמתים 1:250) המאושרות על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.

4. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.

2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של

המגרש ומיקומם על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בנייה בשלבים :

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
- התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

5. אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

- א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :
1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאור על-ידי הוועדה.
 2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.
 5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הוועדה.
- תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.**

ב. שלביות ביצוע ופיתוח מחייבת:

- בית הקברות ייבנה ויפותח על-פי השלבים המפורטים והמסומנים בנספח הבינוי כדלקמן:
1. בשלב הראשון יפותח שלב א' על-פי המסומן בנספח הבינוי כשלב א'.
 2. בשלב השני יפותח שלב ב' על-פי המסומן בנספח הבינוי כשלב ב', ואולם תנאי לתחילת פיתוח שלב ב' יהיה מימוש הפיתוח של לפחות 50% משטח שלב א'.
 3. בשלב השלישי יפותח שלב ג' על-פי המסומן בנספח הבינוי כשלב ג', ואולם תנאי לתחילת פיתוח שלב ג' יהיה מימוש הפיתוח של לפחות 50% משטח שלב ב'.
- על הוועדה לקבוע הסדרים כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור ואין לחרוג משלבויות זו.

5.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

5.2 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5.3 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהוועדה המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. **קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון**

הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ'. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. **לא ייבנו קירות תומכים בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.**

ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.

ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.5 מ'.

ז. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים או כל מילוי אחר על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטות פינוי האשפה ברשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הוועדה או הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון רשאים רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאים הוועדה או הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הוועדה או הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הוועדה והרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון רשאים לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בניין או סלילת דרך.

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי מועצת התכנון העליונה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, יתאמו הוועדה והרשויות המקומיות אלקנה, אורנית, ושומרון את פעילותיהם עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

9. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דלומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של המתחם/האזורית.
- ג. בשטחים הפתוחים ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון מתחייבות לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
- א. גדר היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
- ב. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
- ג. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
- ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פיקוד העורף.
- ה. **קו איסור בניה צבאי יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי וחל איסור על בניה ועבודה ומעבר תשתיות מעבר לקו זה והכול כמפורט בסעיף מס' 3 בפרק ד' להוראות התכנית.**

1. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/קש"צ/פקמ"ז, יוקמו על-ידי הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון ועל חשבונן.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קש"צ/פקמ"ז.
- ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קש"צ/פקמ"ז למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
- ו. **לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שמועצת התכנון העליונה תוודא כי כל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתקצבים באופן מלא על-ידי הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון.**
- ז. **לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.**
- ח. הרשויות המקומיות אלקנה, אורנית ושומרון יהיו אחראיות לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:**1. גריסה וחציבה:**

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי מועצת התכנון העליונה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

2. פסולת בנין:

- לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

- לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים ומאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ד.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:	ה.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	ו.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ח.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
-	1.0 מ'	ארון רשת	י.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	יא.

4. עתיקות:

- במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

5. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על-פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

6. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

7. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.

8. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
 ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

9. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

10. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

